

expida mandamiento al registrador para que cancele la anotación de dicho gravamen. En igual forma se hará también esa cancelación, luego que transcurran los plazos señalados en los números 5.º y 6.º del art. 1618; pero en este caso bastará la solicitud del retrayente, sin necesidad de oír al comprador vencido, puesto que de los autos debe resultar claramente si han pasado ó no dichos plazos. Como la anotación se hizo en virtud de mandamiento judicial, es necesario el mismo requisito para su cancelación. Esto es lo que disponen los dos artículos de este comentario, y así lo ordenaron también los 689 y 690 de la ley anterior.

«La enajenación que se hiciera antes del vencimiento de los respectivos plazos, sin la conformidad del comprador vencido, será nula», dijo en su segundo párrafo dicho artículo 690 de la ley anterior, limitando á esto la sanción penal por la falta de cumplimiento de aquel compromiso. Esta nulidad habría de declararse á instancia de parte interesada, que no podría ser otra que el comprador vencido en el retracto. ¿Y qué importaba á éste la nulidad de la venta hecha por el retrayente, si no podía recobrar la cosa retraída? Esa pena, además de ser ineficaz, no estaba justificada. Por eso, en el párrafo 2.º del último artículo de este comentario, al reproducir dicha disposición de la ley anterior, se ha añadido: «quedando también sin efecto el retracto, si dicho comprador lo solicitare.» Esta es la pena adecuada, y en su virtud, cuando el retrayente falte á su compromiso enajenando la cosa ó finca retraída antes de que transcurran los cuatro ó seis años, según el caso, tiene expedito su derecho el comprador vencido para demandar, á la vez que la nulidad de esa venta, que se deje sin efecto el retracto y nula también la venta otorgada á favor del retrayente, declarando válida y subsistente la primera que se otorgó á su favor, reintegrándole en la posesión de la finca, con devolución por su parte del precio y demás que hubiere recibido. Será necesario pedir la nulidad de las dos ventas, porque obstan á la subsistencia de la primera, que quedará válida y eficaz si se deja sin efecto el retracto. Esta demanda habrá de dirigirse contra el retrayente y el último comprador, y sustanciarse por los trámites del juicio declarativo correspondiente á la cuantía litigiosa.

## FORMULARIOS DEL TITULO XIX

### De los retractos.

*Demanda de retracto.*—Al Juzgado de primera instancia.—D. José A., en nombre de D. Justo B., vecino de esta villa, cuya representación acreditado con el poder en forma, que presento bajo el núm. 1.º, ante el Juzgado parezco interponiendo demanda de retracto, y como más haya lugar en derecho, digo: Que mi representado es condueño proindiviso con sus hermanos C. y D. de la casa situada en esta villa, que luego se deslindará. El copropietario D. ha vendido en pago de una deuda á N. la tercera parte que le correspondía en dicha casa. Y como la ley concede á mi representado el derecho de retracto para subrogarse en lugar del comprador, con este objeto interpongo en su nombre la presente demanda, ejercitando la acción de retracto de comuneros, por los fundamentos de hecho y de derecho que voy á exponer.

#### HECHOS

1.º En la partición de la herencia de D. Pedro B. se adjudicó á sus tres hijos y herederos B., C. y D., por terceras partes, en común y proindiviso, por no tener cómoda división, la casa situada en esta villa, calle de... núm... (se hará la descripción de la finca), según resulta del testimonio que acompaño con el núm. 2, librado con referencia á la hijuela de mi representado B., y con el cual se justifica que éste es copropietario de dicha casa en común con sus hermanos C. y D.

2.º Por escritura otorgada en tal fecha, ante el Notario de esta villa D. M., el referido D. vendió á N. la tercera parte que en común con B. y C. le pertenecía en dicha casa, por el precio de veinte mil pesetas, que el vendedor confesó haber recibido anteriormente del comprador, cuya escritura de venta fué inscrita en el Registro de la propiedad el día tantos, según resulta de la certificación del Registrador, que presento con el núm. 3.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

1.º El art. 1522 del Código civil concede el derecho de retracto al copropietario de una cosa común, en el caso de enajenarse á un extraño la parte de cualquiera de los demás condueños, en cuyo caso se halla mi representado D. Justo B., puesto que es copropietario en común de la casa antes deslindada, y su condueño D. ha enajenado á un extraño la tercera parte proindiviso que le pertenecía en dicha casa.

2.º El art. 1524 del mismo Código ordena que no podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días, contados desde la inscripción en el Registro; y como la escritura de enajenación de que se

trata fué inscrita en el Registro de la propiedad el día 16 del presente mes, estando hoy á 24, resulta que mi parte ejercita ese derecho dentro del término legal.

3.º Conforme á la regla 43 del art. 63 de la ley de Enjuiciamiento civil, este Juzgado es el único competente para conocer de la presente demanda, porque además de ser éste el lugar en que está sita la cosa litigiosa, es también el del domicilio del demandado.

Y á fin de llenar los demás requisitos que exige el art. 1618 de la ley de Enjuiciamiento civil para que pueda darse curso á las demandas de retracto, debo manifestar:

1.º Que además de interponer esta demanda dentro del término legal, como ya se ha demostrado, consigno con ella en la mesa del Juzgado, á nombre de mi representado D. Justo B., para su depósito como previene la ley, la cantidad de veinte mil pesetas, que es el precio en que ha sido enajenada á N. la tercera parte de la casa que me propongo retraer; y además ofrezco reembolsar á dicho comprador todos los gastos que, conforme al art. 1518 del Código civil, le sean de legítimo abono, tan pronto como presente la cuenta ó relación justificada de los mismos.

2.º Que acompaño á esta demanda los documentos que justifican el derecho de mi parte, sin perjuicio de ampliar ó completar esta justificación, si fuere necesario, en vista de la contestación del demandado.

3.º Que mi representado D. Justo B., y yo en su nombre, se comprometo á no vender durante cuatro años la participación del dominio que es objeto de este retracto.

Y 4.º Que acompaño copia, en papel común, de esta demanda y de los documentos que con ella se presentan.

Por todo lo expuesto,

Suplico al Juzgado que habiendo por presentada en tiempo esta demanda de retracto con los documentos y copias que se acompañan; á mi por parte en el nombre que comparezco; por consignadas las veinte mil pesetas, precio de la venta, y por contraído el compromiso de no vender durante cuatro años la participación del dominio que retraigo, se sirva tener por intentado el retracto, y declarar á su tiempo haber lugar á él, condenando al comprador N. á que dentro de tercero día otorgue á favor del retrayente D. Justo B. la correspondiente escritura de venta de la expresada finca, recibiendo en el acto el precio consignado y el importe de los gastos que le sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio á su costa; por ser así conforme á justicia, que pido con costas.—(Lugar, fecha y firma de letrado y procurador.)

Nota de presentación por ser de término fatal, reparto, etc.

Providencia.—Juez Sr. N.—(Lugar y fecha.)

Por presentada esta demanda con los documentos y copias que se acompañan, teniéndose por parte al procurador A. en nombre de Don

Justo B.: por hecha la consignación de las 20.000 pesetas, como precio de la venta, las que se depositarán sin dilación en la Caja general de Depósitos (ó en la sucursal ó establecimiento público, donde corresponda), expidiéndose para ello la comunicación oportuna; y en atención á que se han llenado los requisitos legales, se tiene por intentado el retracto, y luego que esta parte presente la certificación del acto de conciliación, se acordará lo que proceda para el curso de la demanda. Lo mandó, etc.

Notificación sólo al procurador del demandante en la forma ordinaria.

Después de practicadas las diligencias necesarias para realizar y acreditar el depósito del dinero á disposición del Juzgado, de cuyo resguardo se pondrá testimonio en los autos, quedando el original en poder del actuario ó del interesado, y luego que presente el retrayente la certificación del acto de conciliación sin efecto, cuya presentación se hará por un sencillo escrito firmado por el procurador, se dictará la siguiente

Providencia.—Por presentada la certificación del acto de conciliación sin efecto: se confiere traslado de la demanda al comprador N., el cual será emplazado en forma, entregándole en el acto las copias de la demanda y documentos, para que dentro de nueve días improrrogables comparezca en los autos personándose en forma. Lo mandó, etc.

Notificación al procurador del demandante en la forma ordinaria.

Emplazamiento al demandado.—Se hará, según los casos, en la forma indicada para el juicio de mayor cuantía en la pág. 384 del tomo 3.º

Como el emplazamiento en estos juicios ha de hacerse en la misma forma que en el ordinario de mayor cuantía, serán aplicables en sus respectivos casos los artículos 526 al 529, y los formularios de las páginas 384 á 386 de dicho tomo 3.º

Si por no haber comparecido el demandado dentro del término del emplazamiento, se le declara en rebeldía y se tiene por contestada la demanda, á instancia del actor se dará á los autos el curso que corresponda, como se previene en el art. 521, al que se refiere el 1623. Ese curso no podrá ser otro que el recibimiento á prueba ó la citación para sentencia.

Comparecencia del demandado.—Se personará en los autos por medio de un escrito igual al de la pág. 386 del tomo 3.º, y se dictará la providencia formulada á continuación del mismo; pero teniendo presente que es de nueve días el término para contestar á la demanda.

Transcurrido este término, y la prórroga en su caso, sin haberse presentado la contestación, á instancia del actor se dará á los autos el curso que corresponda, conforme á lo prevenido en el art. 521, aplicando también en su caso el 522.

Contestación.—Este escrito se formulará como el de demanda, teniendo el demandado la obligación de manifestar en él, si está conforme

con los hechos en que se haya fundado la demanda, ó cuáles sean aquellos en que no lo estuviere, negándolos ó rectificándolos. Se acompañará copia de este escrito, pero no de los documentos que con él se presenten.

Presentada la contestación, la examinará el juez, sin dictar providencia alguna ni otra diligencia, sólo para ver si el demandado está conforme con los hechos alegados por el demandante, y si resulta conformidad absoluta, dictará á continuación del escrito la siguiente

*Providencia.*—Por presentada la contestación con la copia, la que se entregará á la otra parte, uniéndose aquélla á los autos, y mediante á que resulta absoluta conformidad en los hechos, tráiganse los autos á la vista con citación de las partes para sentencia. Lo mandó, etc.

Cuando no haya conformidad absoluta en los hechos, se dictará esta otra

*Providencia.*—Por presentado con los documentos y copia que se acompañan, entregándose ésta al demandante, y se reciben estos autos á prueba sobre los hechos en que no están conformes las partes, por término de diez días (ó el que se estime necesario, sin que pueda bajar de diez ni exceder de veinte días), que serán comunes para proponerla y ejecutarla, practicándose desde luego con citación de las partes la que se proponga y admita como pertinente. Lo mandó, etc.

*Notificación á las partes en la forma ordinaria.*

Desde el recibimiento á prueba hasta dictar sentencia ha de continuarse este juicio por los trámites establecidos para los incidentes, observándose lo prevenido en los artículos 753 al 758 inclusive. Véanse dichos trámites en los formularios de los incidentes (págs. 575 y sigs. del tomo 3.º).

La sentencia que recaiga dando, ó no, lugar al retracto, es apelable en ambos efectos. La apelación se sustanciará conforme á los artículos 887 y siguientes.

En la que declare haber lugar al retracto, además de comprender en su parte dispositiva todos los extremos expresados en la súplica de la demanda, debe mandarse que luego que sea firme la sentencia, se tome razón ó anotación en el Registro de la propiedad del compromiso de no enajenar, contraído por el retrayente en los casos 5.º y 6.º del art. 1648, expidiéndose al efecto mandamiento duplicado al registrador, como se previene en el art. 1628.

Y en cuanto á condena de costas, no conteniendo la ley disposición especial para estos juicios, debe seguirse la regla general, según la apreciación que haga el tribunal sentenciador de la buena ó mala fe de los litigantes.

## TITULO XX

### DE LOS INTERDICTOS

Los autores de la ley de Enjuiciamiento civil, siguiendo en este particular la nomenclatura romana, adoptada también por nuestra antigua jurisprudencia, han comprendido bajo la denominación de *interdictos*, «todos los juicios civiles que reclaman con urgencia una medida que los termine, por interesarse inmediatamente el orden público, la seguridad amenazada de las personas ó de las cosas, ú otros *derechos privados*, que á no ser atendidos sin dilación, pueden perderse» (1). Son, pues, los *interdictos* unos juicios sumarísimos, que tienen por objeto decidir interinamente sobre la actual y momentánea posesión, ó sea sobre *el hecho* de la posesión, sin perjuicio del derecho de los interesados; y también suspender ó evitar un hecho que nos perjudica ó puede causar daño. El mismo nombre se da á las acciones extraordinarias que se ejercitan en esos juicios. En el comentario siguiente del art. 1631, veremos las diferentes clases de interdictos que permite la nueva ley.

De la definición antedicha, ó sea de la naturaleza de los interdictos, se deduce que «las sentencias que en estos juicios se pronuncian, aunque definitivas, tienen un carácter especial, porque si bien condenan ó absuelven de la demanda intentada, y no puede por lo tanto reproducirse la cuestión bajo el mismo aspecto, no impiden que se vuelva á tratar del mismo negocio en más amplio juicio, con más solemnes formas, con declaraciones que lleven, no el carácter interino y provisional del interdicto, sino estabilidad, permanencia, perpetuidad en los derechos que en el juicio se ventilen.

(1) Gómez de la Serna, *Motivos de la ley de Enjuiciamiento civil*, pág. 113.